



Renditen im Wohnungsmarkt

16. Dezember 2020

Rot und Orange dominieren

Autor

Jochen Möbert
+49(69)910-31727
jochen.moebert@db.com

www.dbresearch.de

Deutsche Bank Research Management
Stefan Schneider

Angesichts des durch die Corona-Krise nochmals verschärften, globalen Mangels an rentierlichen risikoarmen Kapitalanlagen dürften viele Investoren den deutschen Wohnungsmarkt als interessante Alternative zu den Anleihemärkten betrachten. Der Trend von nun über zehn Jahre sukzessiv fallenden Mietrenditen dürfte daher noch einige Zeit eine Fortsetzung finden. Dieser Trend dürfte erst enden, wenn der Spread zwischen Mietrenditen und Renditen auf risikoarmen Anleihen noch deutlich kleiner geworden.

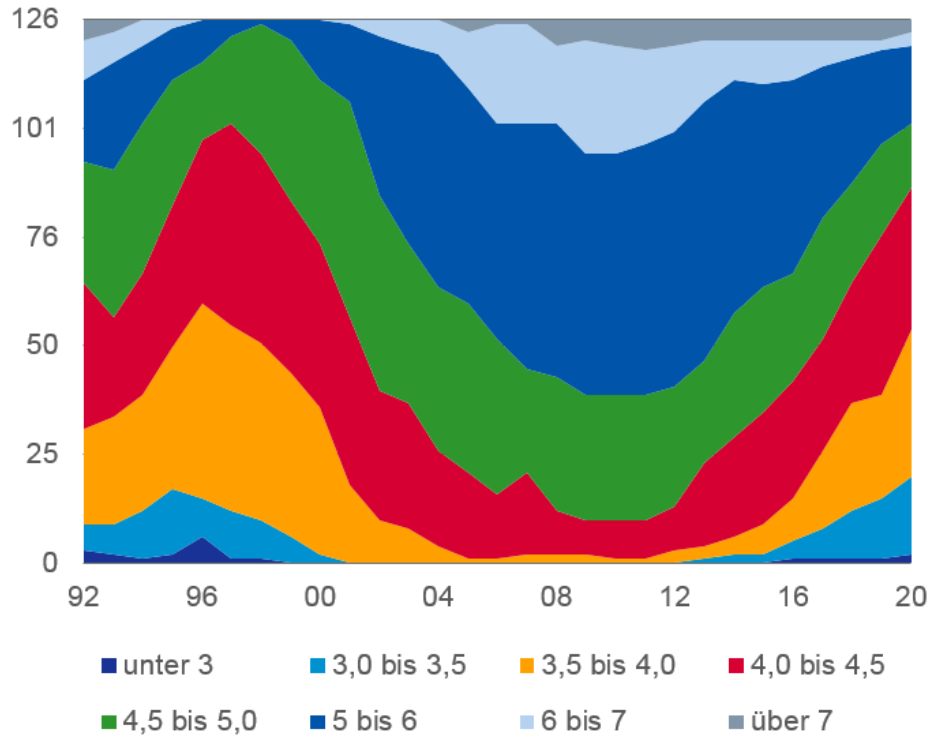
Trotz Corona-Krise sind die Mieten auch im Jahr 2020 weiter gestiegen, wie aus jüngst veröffentlichten Daten von bulwiengesa hervorgeht. Die Wiedervermietungsmieten in unseren 126 Städten legten um rund 2% gegenüber dem Vorjahr zu. Damit erhöhten sie sich deutlich kräftiger als der Verbraucherpreisindex und die Mietinflation (0,5% und 1,4%). Der Anstieg der Wiedervermietungsmieten ist angesichts der größten Wirtschaftskrise in der Nachkriegszeit und des regulatorischen Gegenwindes bemerkenswert. Sogar in Berlin verzeichneten die Mieten trotz regulatorischem Gegenwind ein Plus von fast 2%. Die Preise für Bestandsobjekte erhöhten sich im Jahr 2020 um fast 6% pro Jahr, wodurch die durchschnittliche Mietrendite erneut nachgab und auf 4,3% pro Jahr fiel. Insgesamt waren die Mietrenditen in 113 der 126 Städte rückläufig. Damit bestätigen diese Zahlen den von uns im April 2020 erwarteten Preisanstieg und den Rückgang der Mietrenditen. Entsprechend sind die dominierenden Farben in unserer Grafik zu den Mietrenditen im Jahr 2020 rot und orange. Diese Farben zeigen Mietrenditen von 3,5 bis 4,0% bzw. 4,0 bis 4,5% an, was zusammen auf 67 der 126 Städte zutrifft. In den Metropolen (A-Städte) liegt die Mietrendite mit 3,2% noch niedriger. Besonders hohe Mietrenditen gibt es mit durchschnittlich 5,0% in den 25 ostdeutschen Städten (Westen 4,1%).



Renditen im Wohnungsmarkt

1992-2020: Renditen im Bestand

y-Farbintervalle: in %
y-Achse: Anzahl der Städte



Definition: Verhältnis von Jahresmiete (Wiedervermietung) zu Kaufpreis ohne Transaktionskosten, Erhaltungskosten, Steuer und Finanzierung.

Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research



Renditen im Wohnungsmarkt



Renditen im Wohnungsmarkt

© Copyright 2020. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.